

Scheitern als Chance – eine wegweisende neue Wohnüberbauung in Kriechenwil



Historische Aufnahme der Gaststätte Traube (rechts) und des angrenzenden Bauernhofs in Kriechenwil. Der Gasthof wurde 1988 durch einen Brand vollständig zerstört.

Zweites Projekt für die Wohnsiedlung «Traubenhof». Es scheiterte an der Finanzierung.

Ein erstes Projekt zum Bau einer neuen Wohnsiedlung anstelle der 1988 abgebrannten Gaststätte Traube in Kriechenwil scheiterte an der bestehenden Überbauungsordnung. Dem Berner Heimatschutz bot sich in der Folge die einmalige Gelegenheit, bei einer Projektüberarbeitung von Anfang an mitwirken zu können.

Die Vorgeschichte

Das Dorf Kriechenwil liegt zwischen Bern, Freiburg und Murten, in der Nähe von Laupen, in ländlicher Umgebung. Ein Grossteil der Dorfbebauung reiht sich entlang der Hauptstrasse auf. An der einzigen wichtigen Richtungsänderung der Strasse liegt das Grundstück der ehemaligen Gaststätte Traube, prominent und nicht zufällig mitten im Dorf. Hinter dem Areal liegen offene Weiden, ein Weg führt der Parzelle entlang an die Saane. Unmittelbar angrenzend liegt der stattliche Bauernhof von Jürg Rytz.

Die Liegenschaft mit der Gaststätte Traube brannte am 2. März 1988 vollständig nieder. 1993 wurde eine Überbauungsordnung erlassen und ein Wiederaufbauprojekt baubewilligt. Die Realisierung scheiterte jedoch an der Finanzierung.

Das Projekt «Traubenhof»

2001 erwarb Jürg Rytz das Grundstück der abgebrannten Liegenschaft und initiierte die Wohnsiedlung «Traubenhof». Für Senioren aus Kriechenwil und Umgebung sollte eine Wohnüberbauung mit kleineren Wohnungen und einer bescheidenen Infrastruktur, die den veränderten Wohnbedürfnissen in der zweiten Lebenshälfte gerecht wird, erstellt werden. Ein Café und ein Gemeinschaftsraum sollten Verpflegung und soziale Kontakte ermöglichen.

Jürg Rytz liess ein Projekt ausarbeiten, welches die Grundzüge der bestehenden Überbauungsordnung aus dem Jahr 1993 respektierte und zwei parallel zur Hauptstrasse angeordnete Baukörper mit weit ausladenden Satteldächern und Dachaufbauten vorsah. Das Projekt scheiterte an der Finanzierung. 2003 wurde die Überbauungsordnung leicht angepasst und das neue Bauprojekt bewilligt. Doch die Realisierung scheiterte erneut. Dies nicht zuletzt deshalb, weil die Nutzungsvorgaben und Gestaltungsvorschriften der Überbauungsordnung mit den Anforderungen an zeitgemässe, qualitativ hochstehende Alterswohnungen nicht zu vereinbaren waren.



Im Jahr 2006 musste Jürg Rytz kapitulieren. Er zog das Projekt zurück und die Gemeinde gab grünes Licht für einen unvoreingenommenen planerischen Neuanfang. Über das Bundesamt für Wohnungswesen entstand in der Folge der Kontakt zur Abteilung Architektur der Berner Fachhochschule in Burgdorf. Der Einbezug von Architekturstudenten

unter der Leitung der Professoren Kurt Schenk und Urs Heimberg in das Projekt erwies sich als Glücksfall. Aus der Semesterarbeit resultierten 14 zum Teil sehr unterschiedliche Projekte, die für die geplante Überbauung gute Beurteilungskriterien lieferten. Die Studierenden hielten sich an die Vorgaben der Bauherrschaft, die Resultate waren somit aussagekräftig.

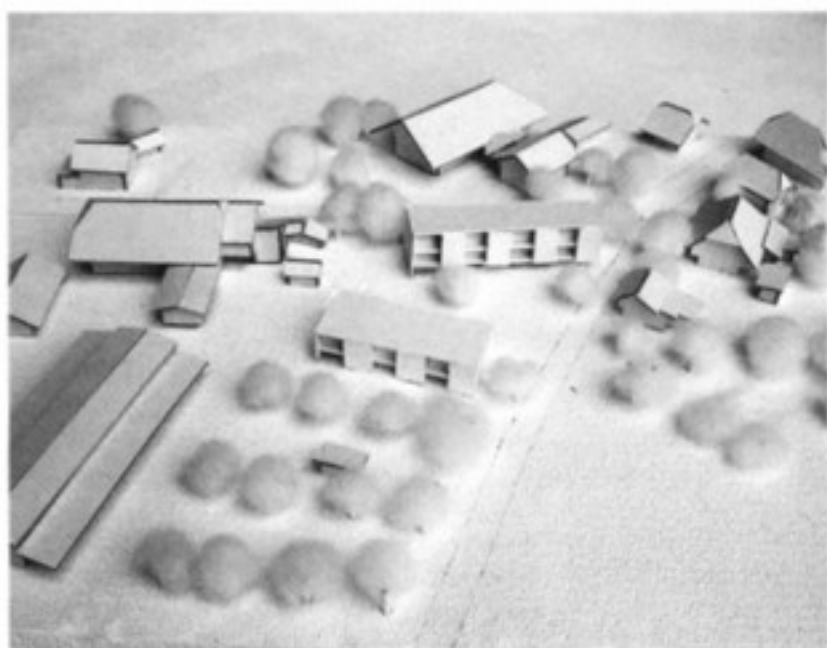
Einbezug des Berner Heimatschutzes

Der Bauausschuss wählte unter Einwilligung von Professor Kurt Schenk fünf Arbeiten aus und präsentierte sie dem Berner Heimatschutz (BHS) in Modell und Plänen. In der komfortablen Situation, sehr unterschiedliche Lösungsansätze beurteilen zu können, kristallisierte sich bereits an der ersten Sitzung mit dem BHS ein Konsens der Beteiligten heraus. Eine Lösung mit zwei einfachen, klaren und unpräntösen Baukörpern wurde zur Weiterbearbeitung ausgewählt. Unter Vermeidung einer allzu starken Dominanz sollte an dieser wichtigen Stelle im Dorf ein Akzent gesetzt werden. In der Folge wurde das Projekt unter Mitwirkung des BHS durch den Architekten Peter Tanner in drei Schritten überarbeitet. Auf Anraten des BHS wurde ein renommierter Landschaftsarchitekt



beigezogen, was eine deutliche Verbesserung der Aussenraumgestaltung und eine Verschiebung des Restaurant-Standortes zur Folge hatte.

Die Aufgabe wird aus Kostengründen mittels zwei Massivbauten mit Lehmputz (Aussendämmung) gelöst, die sich vom restlichen Dorfbild abheben und einen klaren Akzent setzen. Der höhere und



grössere Baukörper mit Restaurant und Hofladen lässt einen hochwertigen Strassenraum entstehen. Das Ensemble fügt sich trotz ortsunüblichem Flachdach gut ins Dorfbild ein.

In einer abschliessenden Präsentation wurde das Projekt allen Beteiligten sowie einer Delegation der Gemeinde vorgestellt. Die zeitgemässe Architektursprache fand in der Gemeinde Akzeptanz. Einer Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen, welche nötig ist, um das Bauprojekt zu bewilligen, steht somit nichts mehr im Wege. Aus der Sicht der Bauberater ist das Resultat erfreulich. Der BHS hat einen konstruktiven Beitrag zur positiven Entwicklung des Projektes leisten können. Durch die frühzeitige Einbindung von kompetenten Fachstellen (Baukommission Gemeinde, Fachhochschule AHB Burgdorf, Berner Heimatschutz) konnte ein für alle Beteiligten optimales, breit abgestütztes Projekt erarbeitet werden.

Ausgewähltes Projekt, Studentenarbeit

Stand vor der Anpassung der planungsrechtlichen Grundlagen

Tom Flückiger und Daniel Mani
Architekten FH, Bauberater BHS

Weitere Informationen:
<http://www.traubenhof.ch>

Mit Idealismus und Sturheit ans Ziel

KRIECHENWIL Endlich geht es los: Nach jahrelanger Planung wird auf dem Grundstück, wo früher das Restaurant Traube stand, gebaut. Bis in zwei Jahren entstehen dort 22 Alterswohnungen.

Jürg Rytz brauchte einen langen Atem. Vor elf Jahren kaufte er das brach liegende Grundstück des abgebrannten Restaurants Traube in Kriechenwil. Nach mehreren Projektanläufen hat es endlich geklappt: gestern erfolgte der Spatenstich für das erste Gebäude der Überbauung Traubenhof. 6,5 Millionen Franken wird Rytz in den nächsten zwei Jahren investieren. Der Spatenstich stand unter dem Motto «das Aufwachen aus dem Dornröschenschlaf». Denn der Brand der Traube liegt 24 Jahre zurück (siehe Kasten). So wurde Dornröschen von Rytz wachgeküsst. Gespielt wurde Dornröschen von einer jungen Frau, deren Grossmutter in den Traubenhof einzuziehen wird.

Wie ein Krimi

Angesichts der Rückschläge und der Hürden dachte Jürg Rytz manchmal ans Aufgeben. «Aber es war wie in einem Krimi. Wenn man einmal drin ist, kann man nicht mehr loslassen», erklärt er. «Es brauchte etwas zwischen Idealismus und sturem Kopf.» Zudem war es ihm als Landwirt



Der Traubenhof soll in einem Jahr stehen. Im Gebäude an der Murtenstrasse befinden sich auch eine Cafeteria und ein Hofladen. *Modellbild zvg*

TRAUBE IST VOR 24 JAHREN ABGEBRANNT

Mehrere Anläufe Das Restaurant Traube in Kriechenwil ist am 2. März 1988 vollständig ausgebrannt. Die Gebäudereste wurden 1990 abgebrochen, nachdem ein Projekt für einen Wiederaufbau gescheitert war. In den 1990er-Jahren gab es weitere Bauprojekte. Diese konnten aber aus ortsplannerischen oder finanziellen Gründen nicht realisiert werden. Im Sommer 2001 kaufte Jürg Rytz, der angrenzend einen Landwirtschaftsbetrieb führt, das Grundstück. Die Idee von Jürg

Rytz, auf dem brach liegenden Terrain eine Überbauung mit Alterswohnungen und einem Café zu verwirklichen, verzögerte sich mehrmals. Entweder waren die ortsplannerischen Vorgaben zu streng, oder das Vorhaben sprengte den finanziellen Rahmen. 2006 folgte ein Neuanfang. 2009 wurden mit einer Teilrevision der Ortsplanung Kriechenwil die Bauvorschriften gelockert. Ende 2009 wurde die Wohnbaugenossenschaft Traubenhof gegründet. *hus*

und Nachbar nicht egal, was auf dem Grundstück passiert.

Im ersten Gebäude befinden sich zehn Wohnungen. Vom Studio bis zur Dreieinhalbzimmer-Wohnung sind alle behindertengerecht. Angesprochen sind in erster Linie ältere Menschen. Rytz nimmt dabei die Idee des Stöcklis auf. Ältere Personen sollen die Möglichkeit haben, von ihrem Einfamilienhaus in eine kleine Wohnung umzuziehen. Ihr Haus würde frei für eine junge Familie. So werde der Wohnraum im Dorf optimal genutzt, ist Rytz überzeugt. Im ersten Gebäude sind sieben der zehn Wohnungen reserviert. Geheizt werden die Gebäude mit einer neuen Holzschnitzelheizung. Daran sollen in einer späteren Phase weitere Häuser in der Nachbarschaft angeschlossen werden. Der Bau des zweiten Gebäudes mit zwölf Wohnungen ist für den Frühling 2013 vorgesehen.

Darlehen des Bundes

Für die Finanzierung wurde die Wohnbaugenossenschaft Traubenhof gegründet. Zudem schiessen die Mieter einen Pflichtanteil als Darlehen ein. Unterstützt wird das Projekt auch vom Bundesamt für Wohnungswesen. Es beteiligt sich mit einem Darlehen von fast einer Million Franken.

Hans Ulrich Schaad

Neues Leben auf dem Traube-Areal

Ende der Achtzigerjahre ist das Restaurant Traube in Kriechenwil abgebrannt, dann stand das Areal mitten im Dorf lange leer. Nun entsteht dort der Traubenhof, eine Alterswohnsiedlung mit 22 Wohnungen. Die ersten neun sind besetzt.

HELENE SOLTERRMANN

«Uns gefällt», «Wir sind zufrieden», «Es ist ein Paradies!»: Dies kriegt zu hören, wer den Traubenhof-Bewohnern in Kriechenwil einen Besuch abstattet. Einzig eine Bewohnerin hat einen Einwand: Sie wünscht sich ein Bänkli am nahen Waldrand, damit sie auf ihren Spaziergängen eine Pause einlegen kann.

Der Traubenhof steht mitten im Dorf Kriechenwil. Zwei Gebäude bieten Platz für 17 Zweizimmer- und fünf Dreieinhalbzimmerwohnungen. Die Bewohner haben eine Gemeinsamkeit: Sie sind allesamt alt. Ein Gebäude des Traubenhofs steht bereits. Die ersten Bewohner seien eingezogen, erklärt Projektiniciant Jürg Rytz. Das zweite Gebäude ist noch im Bau; es ist von Gerüsten umringt, bald werden die Plättli verlegt.

Auf dem Areal stand früher das Restaurant Traube samt Gemeindeschreiberei. 1988 brannte das Gebäude vollständig ab und bis im Januar 2012 war das Gelände ungebaut (die FN berichteten).



Zwar ist der Traubenhof in Kriechenwil für ältere Bewohner gedacht. Aber auch Kinder sind gemessene Gäste.

Bild: Charles Elter

Spitex und Mahlzeiten

Die neuen Traubenhof-Wohnungen sind altersgerecht gebaut; sie sind rollstuhlgängig und verfügen über einen Bewegungsmelder. Rührt sich in einer Wohnung innert 24 Stunden niemand, löst der Melder Alarm aus. Die Bewohner können die Spitex bestellen, und die Reinigung sollen dereinst Frauen aus der Region übernehmen. Für den Mahlzeitendienst arbeitet Rytz noch mit dem Betagtenzentrum Laupen zusammen. Bald schon soll das Essen vom hauseigenen Café kommen (siehe Kasten). Ein hausärztlicher Dienst bestehe nicht, sagt Rytz: «Jeder Bewohner hat seinen eigenen Hausarzt.»

Die Wohnungen sind gefragt. Neun davon sind besetzt, diejenigen im Bau sind zur Hälfte reserviert. «Wir führen

eine Warte-liste», so Rytz. Die Wohnungen kosten zwischen 950 bis 1400 Franken im Monat. Wer einzieht, muss Genossenschafter werden. Der Bau der beiden Wohnblöcke wird laut Rytz 6,5 Millionen Franken kosten. Eigenkapital hat er nicht investiert. «Die Mieter mussten für ihre Wohnung ein Darlehen zwischen 15000 und 30000 Franken abgeben.» So konnte Rytz das Projekt realisieren.

«Mädchen für alles»

Zwar hat Jürg Rytz, der neben dem Traubenhof einen Bauernbetrieb führt, kein eigenes Geld in die Alterswohnungen gesteckt. Aber viel Zeit: Mehr als zehn Jahre hat er über dem Projekt gebrütet. Für

ihn sei ein Traum in Erfüllung gegangen, sagt er strahlend. Er mache sich jedoch noch keine Illusionen. «Zuerst muss der ganze Betrieb samt Café und Laden laufen.» Rytz führt die Bauherrschafft des Traubenhofs und schaut zum Rechten. Er sei «Mädchen für alles», erklärt eine Frau im Korridor und lacht.

Rytz schaut offenbar gut zu seinen ersten Bewohnerinnen und Bewohnern: Wer mal drin ist, will so schnell nicht wieder raus: «Meine Wohnung wird in den nächsten 20 Jahren sicher nicht frei», sagt eine ältere Frau. Die Nachbarin, welche neben ihr auf dem Rollator sitzt, stimmt ihr zu.

Öffentliche Baustellenbeobachtung: Sa., 26. Juni, 13.10 Uhr.

Café und Laden:

Aus der Region für die Bewohner

Neben den 22 Alterswohnungen im Traubenhof will Projektiniciant Jürg Rytz im vorderen der beiden Gebäude ein Café eröffnen. «Wir haben eine Person in Aussicht, die das Café führen wird.» Damit will Rytz den Bewohnern nicht nur einen Begegnungsplatz bieten, sondern auch einen Mahlzeitendienst auf die Beine stellen. «Wenn das Essen für den

Mahlzeitendienst vor Ort vorbereitet wird, ist es frisch.»

Neben dem Café wird auch ein Holladen

«So wollen wir zusätzliche Besucher in den Traubenhof locken.»

Jürg Rytz
Projektiniciant

eröffnet. Dort sollen die Bewohnerinnen und Bewohner Alltagswaren wie etwa WC-Papier oder Abwaschmittel kaufen können. Zudem schwebt

Rytz der Verkauf von regionalen Produkten vor. «So wollen wir zusätzliche Besucher in den Traubenhof locken.»

Initiative soll das Spital Riggisberg retten

Die Bernerinnen und Berner können bei der Schliessung des Spitals Riggisberg wohl mitreden: Gestern wurde die Spitalstandortinitiative lanciert.

schriften für das Volksbegehren zusammengebracht werden können.

Der Verein ruft alle werdenden Eltern und interessierten Schwangeren auf, sich auch nach dem 31. Juli 2013, dem

Gospel und Groove im Anker-Haus

Mit seinen Gruppen The Rochettes und Le Band bietet Christian Jegerlehner am Sonntag im Albert-Anker-Haus in Ins starke Stimmen und fetzige Rhythmen.

TILLY SCHMID

Wie je nach Wetter sind Christian Jegerlehner und seine Band am Sonntag im Anker-Haus auf der Heubühne oder im Garten zu hören. Foto: Tilly Schmid

